Comune di Bologna

AREA RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIO

AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ALLA CONCESSIONE IN USO DI UN'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN BOLOGNA, VIA INDIPENDENZA N. 71/B.

Ai sensi dell'art. 4, comma 6, del vigente Regolamento del Patrimonio immobiliare del Comune di Bologna ed in esecuzione della determinazione dirigenziale dell'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio P.G.n. 905209 /2026,

SI RENDE NOTO CHE

l'Amministrazione comunale intende concedere in uso mediante procedura negoziata previa pubblicazione del presente avviso, un'**unità immobiliare sita in Bologna, Via Indipendenza n. 71/B**, descritta al successivo punto 1), ad un canone di mercato annuo indicativo di **euro 4.700,00.**

Il presente avviso costituisce procedimento ad evidenza pubblica nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, parità di trattamento, imparzialità, proporzionalità ed economicità ed è finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse alla concessione in uso dell'unità immobiliare di seguito descritta, da parte di soggetti in possesso dei requisiti specificati al successivo punto 3).

Il presente avviso non costituisce promessa di contrattazione, né diritto di opzione né invito ad offrire, né offerta al pubblico, né promessa al pubblico e, pertanto, le manifestazioni di interesse che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per l'Amministrazione comunale che rimane libera, a suo insindacabile giudizio, di interrompere, di modificare o cessare in qualsiasi momento la presente procedura e di avviare altra procedura, ovvero di modificare e revocare l'avviso medesimo. I soggetti che avranno manifestato interesse non potranno vantare alcun diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, indennizzo o rimborso di costi e di spese sostenuti da loro stessi e dai loro aventi causa.
Con il presente avviso si intende verificare la presenza di più soggetti potenzialmente interessati alla concessione in uso dell'unità immobiliare in oggetto, da invitare ad una successiva procedura negoziata per l'assegnazione della stessa. L'invio della manifestazione di interesse non vincolerà in alcun modo chi l'abbia presentata alla partecipazione alla successiva procedura.

1) OGGETTO E UTILIZZI CONSENTITI

Unità immobiliare destinata a negozio, ubicata tra il contrafforte in muratura del complesso denominato Parco della Montagnola ed il portico del Pincio, individuata al civico n. 71/B, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al foglio 162, particella 33, sub 4, categoria catastale C/1 "negozi e botteghe".
L'unità prospetta un'arcata del portico del Pincio tramite il quale si accede all'interno mediante

infisso-vetrina a e si sviluppa ai piani terra ed ammezzato:
- Piano terra: Allestito a negozio. Una stretta scala in muratura conduce all'ammezzato sovrastante.
- Piano ammezzato: Adibito a deposito. Al piano è presente un piccolo bagno aerato da finestrino circolare.
Consistenza:
- Piano terra – locale principale (compreso vano scala): superficie lorda DPR 138/98 mq 26,67 - superficie lorda ragguagliata mq 26,67
- Piano ammezzato – locale accessorio (escluso proiezione orizzontale vano scala): superficie lorda DPR 138/98 mq 18,02 - superficie lorda ragguagliata mq 9,01
- Piano ammezzato – bagno: superficie lorda DPR 138/98 mq 2,90 - superficie lorda ragguagliata mq 2,90.
L'unità è dotata di impianto telefonico, elettrico e idrico.
L'utenza idrica consta di contatore generale in pozzetto a terra su strada in adiacenza al portico che serve il locale in questione e quello adiacente via dell'Indipendenza 71/CDE.
Attestato di prestazione energetica N. 04696-059359-2019 rilasciato il 31/08/2019, Classe energetica F, Indice di Prestazione Energetica Ep gl,nren 254,33 kWh/m²/anno.

L'unità immobiliare appartiene al complesso denominato Parco della Montagnola, sottoposto a tutela ai sensi degli artt.10-12 del D.Lgs.42/2004 con D.R. del 30/12/2009 ed ai sensi dell'art.136 dello stesso D.Lgs.42/2004 con D.M. 03/08/1955 e D.M. 21/03/1956.
Con Decreto n. 60 del 07/06/2024 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna del Ministero della Cultura, emesso ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii., è stata autorizzata la concessione in uso del locale con destinazione d'uso ad attività commerciali.
Si precisa quindi che il concessionario dovrà rispettare tutte le prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione. L'inosservanza da parte del concessionario delle prescrizioni e condizioni stabilite dal Ministero darà luogo alla revoca della concessione senza indennizzo, così come previsto dal comma 2 del citato art. 57-bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii. .

I locali dovranno essere destinati, per tutta la durata contrattuale, ad attività commerciale.
Il concessionario dovrà rispettare le limitazioni all'insediamento e attività vietate di cui al vigente Regolamento per l'esercizio del commercio nelle aree urbane di particolare valore culturale approvato in data 19/05/2025 dal Consiglio Comunale con Pg.n. 366135/2025.
Sarà a carico degli interessati la preventiva verifica della rispondenza delle caratteristiche tecnico igieniche dei locali in relazione al tipo di attività che si dovrà insediare in base ai requisiti vigenti.
Non sono consentite all'interno del locale le seguenti attività: sexy shop e, in base al Regolamento per la prevenzione e il contrasto delle patologie e delle problematiche legate al gioco d'azzardo, non sono consentite le attività di sala giochi e qualsiasi attività inerente l'utilizzo di slot machine e di altri giochi d'azzardo elettronici, agenzia di raccolta scommesse.

2) PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

A) DURATA: Il contratto avrà durata di anni nove dalla data di sottoscrizione.
Rimane fermo il carattere precario della concessione, essendo revocabile dal concedente per motivi di pubblico interesse, previo preavviso di mesi sei.
Il concessionario potrà recedere dal contratto con preavviso scritto di mesi sei.

B) CONDIZIONI DELL'IMMOBILE – MANUTENZIONE – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO:I locali saranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ovvero privi di certificazione degli impianti e con finiture ammalorate.
Sarà a carico degli interessati la preventiva verifica della conformità tecnica e igienico-sanitaria dei locali rispetto all'attività che si intende insediare in base alla normativa vigente.
Il concessionario rinuncia a ogni pretesa, indennizzo o richiesta di rimborso per interventi di ristrutturazione, adeguamento o manutenzione straordinaria necessari a rendere l'immobile idoneo all'uso previsto.
L'ottenimento di ogni licenza, autorizzazione o nulla osta necessario all'esercizio dell'attività è a cura e spese del concessionario.
La sottoscrizione del contratto di concessione non comporta alcun impegno o garanzia di rilascio di tali titoli da parte del concedente o di altri Enti competenti.
Il concessionario si obbliga a eseguire, a propria cura ed esclusivo carico, ogni intervento di adeguamento dell'immobile necessario a garantire la tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, in piena conformità alla normativa vigente e ai contratti collettivi di settore.
La **manutenzione ordinaria** dell'immobile è a totale ed esclusivo carico del concessionario, che si obbliga ad effettuarla a propria cura e spese mantenendo l'immobile in buono stato di conservazione e di efficienza, in conformità allo stato di consistenza risultante da verbale di consegna, salvo il normale deperimento d'uso e sollevando il concedente da ogni relativo onere.
Gli oneri di **manutenzione straordinaria** sono a carico del concedente, salvo quanto di seguito precisato.
Ogni intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria deve essere preventivamente patrimonialmente autorizzato dal concedente. Deve inoltre essere eseguito nel rispetto del D.Lgs. n. 42/2004 e delle altre norme vigenti. Nessun intervento può essere iniziato prima dell'ottenimento del **nulla osta patrimoniale (NOP)** e delle autorizzazioni previste. Il nulla osta patrimoniale deve essere richiesto secondo la procedura di seguito descritta, anche nel caso in cui il concessionario intenda farsi carico di interventi di manutenzione straordinaria. Il rilascio del nulla osta patrimoniale con esito favorevole resta nella facoltà discrezionale del concedente.
Salvo diverso accordo scritto con il concedente, il concessionario non avrà diritto ad alcuna indennità, rimborso o compenso per eventuali migliorie, addizioni o interventi di manutenzione straordinaria eseguiti sull'immobile, i quali resteranno acquisiti al bene al termine della concessione senza alcun onere per il concedente.
Il concessionario dichiara di essere consapevole che ogni intervento sull'Immobile è soggetto alle disposizioni del D.Lgs. n. 42/2004, e pertanto l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali è subordinata ad autorizzazione della Soprintendenza.
Nessun intervento può essere iniziato senza che siano stati ottenuti:
a) il nulla osta patrimoniale del concedente, rilasciato in qualità di proprietario;
b) le autorizzazioni e i titoli abilitativi prescritti dalla normativa vigente, che restano a esclusivo carico e responsabilità del concessionario.
Le istanze agli enti di tutela e agli uffici competenti sono presentate dopo il rilascio del nulla osta patrimoniale, salva diversa indicazione del concedente. Prima dell'avvio dei lavori il concessionario trasmette al concedente copia dei titoli e delle autorizzazioni ottenuti e comunica la data di inizio.
Ogni variazione sostanziale del progetto sarà soggetta al rilascio del nulla osta patrimoniale.
Il nulla osta patrimoniale non comporta valutazione di conformità dell'intervento alla normativa di settore, non solleva il concessionario dalle proprie responsabilità e non sostituisce i titoli di competenza di altre amministrazioni o uffici.

In caso di assoluta urgenza, il concessionario può adottare le misure provvisionali indispensabili per evitare danni al bene, anche in assenza dei nulla osta patrimoniali e delle autorizzazioni di cui sopra. Ne dà immediata comunicazione alla Soprintendenza e al concedente e trasmette tempestivamente i progetti degli interventi definitivi per le prescritte autorizzazioni.
Le richieste di nulla osta patrimoniale sono presentate al concedente tramite portale sul sito del Comune di Bologna dedicato a "*Richiedere il nulla osta patrimoniale per lavori su immobili comunali*" e corredate da relazione tecnica-illustrativa con indicazione della tipologia di intervento, elaborati grafici, contabili e documentazione fotografica. Ove tale portale non sia attivo o disponibile, o in caso di sua modifica, le richieste sono validamente presentate tramite posta elettronica certificata all'indirizzo del concedente.
Il rilascio del nulla osta patrimoniale da parte del concedente è subordinato alla presentazione di un'apposita istanza con le modalità e la documentazione sopra elencata, oltre a computo metrico estimativo basato sull'elenco prezzi in vigore nella Regione Emilia-Romagna e l'indicazione delle spese tecniche relative alle opere oggetto di scomputo. Il concessionario, prima di dare avvio ai lavori, depositerà presso il concedente una polizza fidejussoria inerente il completamento dei lavori e/o la rimessa in pristino dei luoghi di importo pari all'importo lavori e durata pari alla durata degli stessi.
Fermo restando quanto sopra precisato, qualora il concessionario intenda eseguire interventi migliorativi, innovativi o di manutenzione straordinaria finalizzati alla valorizzazione dell'immobile, potranno essere portati a **scomputo del canone** previo riconoscimento della relativa congruità tecnico-economica in sede di rilascio del nulla-osta patrimoniale. Dovranno comunque essere acquisite le necessarie autorizzazioni da parte delle Autorità preposte. Potrà essere richiesto di stipulare polizza fidejussoria di importo pari all'ammontare dei lavori oggetto della proposta di valorizzazione del bene e di durata pari al tempo necessario per la loro esecuzione. Lo scomputo della spesa congruita potrà essere autorizzato solo a seguito del deposito del conto finale e del certificato di regolare esecuzione attestato dal Direttore Lavori e avrà decorrenza dalla prima rata utile successiva all'atto contabile di approvazione. Il concedente si riserva di autorizzare gli interventi previa verifica della copertura finanziaria a proprio carico.In assenza di un espresso accordo scritto il concessionario non avrà diritto ad alcun indennizzo o rimborso, neppure in forma di scomputo.

Prescrizioni del Ministero della Cultura
Nell'uso del locale il Concessionario si dovrà impegnare al rispetto delle seguenti prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione alla concessione in uso emessa ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii. con Decreto n. 60 del 07/06/2024 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna del Ministero della Cultura:
1) Prescrizioni specifiche di cui all'art. 55 co. 3 lett. a), b):
- lett. a) *prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate* – la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei interventi restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle peculiari qualità architettoniche e artistiche dell'immobile;
- lett. b) *condizioni di fruizione pubblica del bene tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso* – le modalità di fruizione saranno quelle consentite dal mantenimento dell'attuale destinazione d'uso ad attività commerciali.
2) Ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo.

A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. .
3) Ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'esecuzione di lavori, opere ed interventi di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza. Anche gli eventuali scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza.
4) Il bene, in quanto dichiarato d'interesse, è soggetto agli interventi di cui all'art. 29, commi 1, 2, 3, 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ovvero di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro.
5) Ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. i proprietari possessori o detentori del bene sono tenuti a garantirne la conservazione.
Ai sensi dell'art. 57 bis, comma 2, del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm. e ii. l'inosservanza, da parte del Concessionario, delle prescrizioni e condizioni sopraspecificate, comunicata dal Soprintendente al Concedente, darà luogo, su richiesta dello stesso Concedente, alla revoca della concessione senza indennizzo.

Obblighi del concessionario:

Adeguamenti iniziali obbligatori a carico del concessionario
È a cura del concessionario la verifica della conformità all'art. 27, requisito E15 Assenza/superamento delle barriere architettoniche, del Regolamento Edilizio e alle relative Linee Guida. Nel caso in cui non sia necessario alcun intervento di adeguamento dovrà essere trasmessa al Concedente asseverazione tramite PEC.
Qualora si accerti la necessità di adeguamenti, il concessionario dovrà presentare richiesta di nulla osta patrimoniale per procedere alla realizzazione.

Qualora si accerti la necessità di adeguamenti finalizzati all'ottenimento dell'agibilità dei locali, il concessionario richiede il rilascio del nulla osta patrimoniale da parte del concedente in qualità di proprietario, secondo la procedura sopra descritta, al fine di procedere all'ottenimento del titolo edilizio e ne consegna copia al concedente tramite PEC.

Il concessionario deve trasmettere al concedente, tramite PEC, copia di autorizzazioni, licenze, certificazioni e titoli necessari all'esercizio dell'attività, e degli aggiornamenti, integrazioni e rinnovi.

Interventi valorizzativi per la messa a norma degli impianti e per il recupero e salubrità dei locali
Lo stato di fatto dei locali richiede interventi valorizzativi per la messa a norma degli impianti a servizio dell'unità e per il recupero e la salubrità dei locali, con particolare attenzione al piano ammezzato.
Il nuovo assegnatario dei locali dovrà pertanto:
- nominare un tecnico abilitato alla professione che si occuperà del coordinamento e della supervisione degli interventi da svolgere;
- successivamente presentare presso l'ufficio patrimoniale preposto (Comune di Bologna – Area Risorse Finanziarie e Patrimonio - UI Patrimonio - UO Tecnica) la richiesta di nullaosta patrimoniale (NOP) per l'esecuzione degli interventi ritenuti necessari al ripristino delle condizioni di salubrità interne e alla messa a norma della dotazione impiantistica presente finalizzati all'ottenimento delle relative dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008.
La richiesta dovrà essere corredata dal progetto di intervento sino al livello di dettaglio definitivo corredato dal preventivo di spesa redatto utilizzando i prezzi unitari approvati dalla Regione Emilia

Romagna. Il progetto autorizzato patrimonialmente costituirà la base per l'ottenimento di eventuali titoli autorizzativi da parte delle Autorità/Enti preposti.
I lavori dovranno terminare entro 12 mesi dall'ottenimento dell'autorizzazione della Soprintendenza e concludersi con il deposito di apposita relazione di sintesi degli interventi realizzati, della documentazione autorizzativa e delle dichiarazioni di conformità e regolare esecuzione a regola d'arte. Eventuali scostamenti dai termini anzidetti saranno giustificati solo per comprovati ritardi nel rilascio dei titoli autorizzativi da parte delle Autorità/Enti preposti.
L'importo complessivo risultante dal preventivo di spesa sarà oggetto di verifica di congruità tecnica ed economica allo scopo di verificare se il progetto rispetta lo standard edilizio comunale. La spesa ritenuta congrua sarà anch'essa autorizzata in sede di NOP.
Successivamente alla collaudazione finale dei lavori stessi, il Comune di Bologna acquisirà le opere realizzate e la scomputazione dal canone avrà luogo dal primo mese utile successivo al rilascio della citata autorizzazione.
Il mancato adempimento delle sopracitate prescrizioni costituirà inadempimento contrattuale.

C) CANONE ANNUO: Il canone annuo della concessione sarà quello risultante dall'esito della procedura negoziata, da corrispondersi in rate anticipate mensili. Il canone annuale, così come determinato in sede di aggiudicazione, a partire dal 2° anno di durata contrattuale sarà automaticamente aggiornato nella misura del 100% della variazione dell'indice generale FOI accertata dall'ISTAT, con riferimento al mese precedente a quello di decorrenza del contratto. Il canone dovuto sarà maggiorato dell'I.V.A (aliquota ordinaria - attualmente 22%), poiché il Comune concedente esercita l'opzione per assoggettamento ad I.V.A. ai sensi dell'art. 10, punto 8 del DPR 633/1972.

D) CONSUMI E SPESE RELATIVI ALL'IMMOBILE: Saranno a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze ed ai servizi comuni, relativamente al consumo effettuato ed alla quota parte, con obbligo di provvedere alla voltura delle stesse a proprio nome. Ove non direttamente intestate al concessionario, le spese accessorie di cui sopra dovranno essere corrisposte dal concessionario al concedente a seguito di emissione di regolari documenti fiscali.

E) DIVIETO DI SUBCONCESSIONE E DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO - CESSIONE DEL CONTRATTO: È fatto divieto al concessionario di subconcedere l'immobile anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente e di destinarlo ad uso diverso di negozio.
La violazione del divieto posto in capo al concessionario di subconcessione e di variazione della destinazione d'uso dell'immobile implica la facoltà dell'Amministrazione Comunale di dichiarare la decadenza della concessione, con efficacia immediata, impregiudicato, altresì, il diritto del Comune al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della decadenza.
Il Concessionario potrà cedere il contratto a terzi attraverso la procedura di subentro esclusivamente alle seguenti condizioni:
- la cessione deve avvenire sulla base della vendita (cessione) dell'intera azienda o di un suo ramo specifico che opera all'interno dei locali concessi;
- il Concessionario deve essere in regola con tutti i pagamenti;
- devono essere trascorsi almeno **12 mesi** dalla firma del contratto;
- il Concessionario deve richiedere formalmente l'autorizzazione all'Amministrazione prima di procedere;
- l'Amministrazione autorizzerà il passaggio solo dopo aver verificato che il nuovo soggetto (subentrante) possieda tutti i requisiti morali, tecnici ed economici previsti dal presente avviso. Se il nuovo soggetto non è in possesso dei predetti requisiti, la cessione è vietata;

- il cedente potrà procedere con atto notarile di cessione solo dopo che l'Amministrazione ha approvato atto amministrativo di autorizzazione al subentro.

F) RESPONSABILITÀ: Il concessionario assume la qualità di custode dell'immobile ai sensi dell'art. 2051 c.c., tenendo perciò sollevata ed indenne l'Amministrazione Comunale da qualsiasi pretesa al riguardo. Il concessionario assume ogni responsabilità in relazione all'immobile, per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del concessionario medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevata ed indenne l'Amministrazione comunale da qualsiasi pretesa al riguardo.
Il concedente è esonerato da responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti alla sua volontà. Nessun diritto a compensi e indennizzi spetterà al concessionario per gli eventuali danni e disagi che gli potessero derivare in conseguenza di lavori che venissero eseguiti nell'Immobile ovvero nelle vie e/o piazze adiacenti alla cosa concessa in uso.

G) ASSICURAZIONE: Il Concessionario, con effetto dalla data di decorrenza della concessione, si obbliga a stipulare con primario assicuratore e a mantenere in vigore per tutta la durata della stessa, un'adeguata copertura assicurativa contro i rischi di:
Responsabilità Civile verso Terzi e verso Prestatori di lavoro (RCT/O): per danni arrecati a terzi (tra i quali il Comune di Bologna) e per infortuni sofferti da prestatori di lavori subordinati e parasubordinati addetti all'attività svolta, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle attività svolte nei locali oggetto della concessione siglata con il Comune di Bologna, comprese tutte le operazioni ed attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.
Tale copertura dovrà prevedere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a:
- RCT Euro 1.500.000,00 per sinistro
- RCO Euro 1.500.000,00 per sinistro e per persona
e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:
* conduzione dei locali, strutture, beni, attrezzature, impianti, spazi pubblici e aree loro consegnati, inclusa l'eventuale concessione dei medesimi a terzi per gli utilizzi e le finalità stabilite dalla concessione;
* committenza di lavori e servizi in genere;
* danni a cose in consegna e/o custodia;
* danni a cose di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni del concessionario o da esso detenuti;
* danni da lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione;
* danni da installazione, montaggio e smontaggio di beni e/o attrezzature;
* danni subiti da prestatori di lavoro (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il Concessionario si avvalga), che partecipino alle attività oggetto della presente concessione;
* danni arrecati a terzi da prestatori di lavoro (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, di cui il Concessionario si avvalga) che partecipino all'attività oggetto della concessione, inclusa la loro responsabilità personale;
* danni da inquinamento accidentale;
* interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza;
* danno biologico;
* danni non rientranti nella disciplina "INAIL";
* Clausola di "Buona Fede INAIL".
Incendio e rischi accessori:

* per danni arrecati ai locali, strutture, beni affidati in comodato e/o uso a qualsiasi titolo dal Comune di Bologna, mediante garanzia RISCHIO LOCATIVO per un valore (pari al valore "a nuovo" dei beni medesimi) di Euro 81.020,00 compresa garanzia "Ricorso Terzi" per un massimale non inferiore a Euro 100.000,00 per sinistro,
* per danni ai propri beni, comprensiva di una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti del Comune (e suoi collaboratori) per quanto risarcito/indennizzato ai sensi della polizza stessa.
L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività delle predette polizze non esonerano il concessionario dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte – dalle suddette coperture assicurative. Prima della sottoscrizione del contratto e ad ogni scadenza anniversaria delle polizze sopra richiamate è fatto obbligo al concessionario di produrre al Comune di Bologna idonea documentazione (quietanza o nuovo contratto sottoscritto con primaria Compagnia) attestante la piena validità della/e copertura/e assicurativa/e sino alla data di scadenza del presente contratto e per tutto l'eventuale periodo di detenzione dei beni anche oltre la scadenza contrattuale.

H) RICONSEGNA: Il concessionario assume l'obbligo di riconsegnare, alla scadenza della concessione ed in ogni caso di sua cessazione anticipata, l'immobile libero e vuoto da persone e cose, in buono stato di consistenza e conservazione/manutenzione e pienamente idoneo all'uso secondo quanto risultante dal verbale di consegna, salvo il normale deperimento conseguente all'uso secondo la diligenza del buon padre di famiglia. All'atto della riconsegna dell'immobile, il Concessionario è tenuto a eseguire, a propria cura e spese e previa autorizzazione ai sensi di quanto precisato al precedente punto B), la rimessa in pristino degli spazi, rimuovendo ogni addizione o modifica apportata. Tale obbligo non sussiste per le opere oggetto di scomputo, che restano acquisite al bene, né per gli interventi per i quali il Concedente abbia autorizzato per iscritto il mantenimento al termine della concessione.

I) DEPOSITO CAUZIONALE DEFINITIVO: infruttifero e corrispondente a 3 mensilità del canone.

L) DECADENZA: L'Amministrazione comunale ha facoltà di dichiarare la decadenza della concessione, previa contestazione al concessionario con diffida a regolarizzare entro un termine congruo, per l'inosservanza degli obblighi derivanti dal contratto e anche nelle seguenti ipotesi:
a) accertata non veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese dal Concessionario, emersa in qualunque momento successivo alla stipula;
b) assoggettamento del Concessionario a liquidazione giudiziale, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo o altre procedure di crisi d'impresa equivalenti;
c) cessione del contratto a terzi senza l'autorizzazione scritta da parte del concedente, subconcessione anche temporanea e/o parziale dell'immobile;
d) utilizzo dell'Immobile per finalità diverse da quelle pattuite;
e) sopravvenienza di un'informazione antimafia interdittiva ai sensi del D.Lgs. n. 159/2011, fermo quanto previsto dall'art. 92, comma 3, e dall'art. 94 del medesimo decreto;
f) mancata attivazione dell'attività entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione, salvo proroga motivata concessa dal Concedente, o sospensione ingiustificata dell'attività per un periodo superiore a 30 (trenta) giorni consecutivi.
La decadenza è dichiarata con provvedimento motivato, all'esito del procedimento previsto dalla L. n. 241/1990, e ha effetto dalla comunicazione del provvedimento. Resta fermo quanto previsto per la revoca disposta su segnalazione della Soprintendenza.

Resta in ogni caso salvo il diritto del Concedente al risarcimento dei danni subiti, inclusi quelli derivanti dalla cessazione anticipata del rapporto e comprese le spese di ripristino.

M) SPESE CONTRATTUALI: Le spese contrattuali, l'imposta di bollo e di registro sono a totale carico del concessionario.

3) REQUISITI PER LA CONCESSIONE IN USO

L'unità immobiliare potrà essere concessa in uso a imprese individuali o società che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ed in possesso, alla data di scadenza per la presentazione della manifestazioni di interesse, di tutti i requisiti di idoneità di cui alla Dichiarazione sostitutiva Allegato n. 2 al presente avviso, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, ovvero:

- inesistenza per tutti i soggetti (per la società limitatamente ai reati imputabili a persone fisiche, per tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza: titolare, soci, amministratori), dei seguenti motivi di esclusione:
a) situazioni di liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta, di cessazione attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente a carico del concessionario o qualora sia in corso un procedimento per l'accesso a una di tali procedure;
b) cause ostative previste dal D. Lgs 159 /2011 e s.m.i.;
c) sentenza definitiva di condanna o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per i reati di cui all'art. 94, comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023;
d) violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;
e) violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui il concorrente è stabilito;
f) applicazione di sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c), del D.Lgs 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 del D.Lgs. n. 81/2008;
g) condanna per delitti richiamati dall'articolo 32 bis, ter e quater c.p., alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
h) assenza di situazioni di morosità nei confronti del Comune di Bologna contestate con formale diffida superiori a euro 1.000,00 (con esclusione delle sanzioni conseguenti a violazioni del Codice della strada) e assenza di situazioni di occupazione abusiva di immobili di proprietà comunale;
i) assenza di procedure di sfratto/sgombero per morosità o per occupazione senza titolo nei confronti dell'Amministrazione comunale.

In caso di manifestazione di interesse presentata da imprese individuali è richiesta la cittadinanza italiana e residenza in Italia, ovvero cittadinanza di uno stato membro dell'Unione Europea e residenza in Italia ovvero cittadinanza di uno stato extracomunitario e residenza in Italia, con regolare permesso di soggiorno.

In caso di società il controllo sul possesso dei requisiti verrà effettuato per tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza.

4) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Ai fini dell'invito alla successiva procedura negoziata che verrà avviata dall'Amministrazione comunale, i soggetti interessati ed in possesso dei requisiti richiesti di cui al precedente punto 3, dovranno far pervenire la propria **manifestazione di interesse per la concessione in uso dell'unità immobiliare,** sottoscritta dal legale rappresentante in caso di società, come da fac simile allegato 1 al presente avviso.
Alla manifestazione di interesse dovrà essere allegata la **dichiarazione sostitutiva** attestante il possesso dei requisiti richiesti di cui al precedente punto 3, redatta secondo il modulo allegato 2 al presente avviso, resa da un legale rappresentante della società ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000. Il modulo dovrà inoltre contenere i dati identificativi relativi a tutti i soggetti in possesso della legale rappresentanza.

La manifestazione di interesse e le dichiarazioni sostitutive dovranno essere datate e potranno essere sottoscritte con firma digitale (artt. 20 e 24 del d.lgs. 82/2005 CAD).
Qualora i documenti non siano sottoscritti digitalmente dovrà essere allegata una copia di un documento di identità valido del sottoscrittore.

La manifestazione di interesse dovrà pervenire **entro il giorno 11/12/2026 tramite PEC all'indirizzo PEC: patrimonio@pec.comune.bologna.it e all'indirizzo mail: ContrattiPatrimonio@comune.bologna.it** (rif. Area Risorse Finanziarie e Patrimonio, U.I. Contratti Gestione Beni Confiscati e Abusi).

L'invio della manifestazione di interesse è a totale ed esclusivo rischio del mittente e rimane esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione comunale qualora per disguidi di qualsiasi natura la stessa non pervenga entro il termine di scadenza all'indirizzo di destinazione.

La manifestazione di interesse non è impegnativa e dovrà essere confermata dopo l'effettuazione di un sopralluogo presso i locali.

5) PROCEDURA DI CONCESSIONE IN USO

A) Qualora pervengano più manifestazioni di interesse con le modalità e nei termini di cui al presente avviso, **confermate dopo l'effettuazione di un sopralluogo presso i locali**, sarà avviata una procedura negoziata con confronto concorrenziale mediante trasmissione di apposita lettera di invito a presentare offerta ai richiedenti previo verifica del possesso dei requisiti di cui al precedente punto 3.
L'assegnazione verrà effettuata all'offerente che avrà presentato la migliore offerta al rialzo rispetto al canone annuo stabilito a base di gara.

B) Qualora pervenga una sola manifestazione di interesse, confermata dopo l'effettuazione di un sopralluogo presso i locali, l'unità immobiliare potrà essere assegnata con procedura negoziata diretta previo verifica del possesso dei requisiti di cui al precedente punto 3.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di ritirare l'avviso, di prorogare il termine di scadenza, di non procedere all'indizione della successiva procedura di gara informale.

6) INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DEGLI ARTT. 13 E 14 DEL REGOLAMENTO (UE) 2016/679

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 "Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati" (d'ora in avanti, RGPD), si forniscono le informazioni sul trattamento dei suoi dati personali.

1.Titolare del trattamento

Titolare del trattamento è il Comune di Bologna, con sede in piazza Maggiore 6 - 40121 Bologna (d'ora in avanti, Titolare), indirizzo PEC: protocollogenerale@pec.comune.bologna.it

2. Responsabile della protezione dei dati personali

Il Titolare ha designato quale Responsabile della protezione dei dati la società Lepida S.p.A., contattabile al seguente indirizzo: dpo-team@lepida.it

3. Finalità del trattamento

Il trattamento dei suoi dati è finalizzato all'espletamento delle procedure per locazione o la concessione in uso di immobili di proprietà comunale a cui l'interessato partecipa volontariamente, alla stipula del relativo contratto ed alla successiva gestione.

Il trattamento è altresì necessario per l'adempimento di obblighi di legge e regolamento di natura amministrativa, contabile, fiscale, civile, anche di fonte comunitaria ed internazionale e per consentire l'assolvimento degli obblighi in materia di trasparenza e pubblicità dei dati e delle informazioni, ai sensi delle vigenti normative.

4. Base giuridica

I suoi dati personali sono trattati ai sensi delle seguenti disposizioni:

- del RGPD 2016/679, ed in particolare dell'art. 6 - par. 1 lett. b), c), e);
- del D. lgs. n. 196/2003 - Codice in materia di protezione dei dati personali, e s.m.i.;
- del D. lgs. n. 36/2023 - Codice dei contratti pubblici, e s.m.i.;
- del D. lgs. n. 159/2011 - Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, e s.m.i;
- Codice civile, D.Lgs. n.42/2004, L.n. 392/78, D.P.R. n. 445/2000, L.n.241/1990, Regolamenti di contabilità, del patrimonio immobiliare e sul procedimento amministrativo del Comune Bologna.

5. Tipologie di dati trattati

Nell'ambito delle finalità indicate, si prevede la raccolta di dati personali di tipo comune (a titolo esemplificativo e non esaustivo: dati anagrafici, dati di contatto), dati economico e finanziari, dati relativi a condanne penali e a reati (a titolo esemplificativo e non esaustivo: autocertificazioni casellario giudiziale, carichi pendenti e informazioni fornite in merito a sanzioni e/o contenziosi in corso, dichiarazioni antimafia), anche dei soggetti che a vario titolo ricoprono cariche presso gli Interessati.

6. Dati ottenuti presso terzi

Il Titolare potrà ottenere i dati necessari per le finalità indicate anche presso banche dati cui ha accesso per l'espletamento dei controlli previsti dalla vigente normativa in materia di contratti pubblici (a titolo esemplificativo: Procura della Repubblica, Tribunali, Prefettura UTG, ANAC ed in generale presso ogni amministrazione pubblica ex art. 1, co. 2 del D. lgs. n. 165/2001).

7. Natura del trattamento

Il conferimento dei dati è necessario,in quanto il mancato conferimento comporta l'impossibilità, per l'interessato, di partecipare alla procedura di assegnazione, di stipulare il relativo contratto e/o di poter dare corso alla sua esecuzione.

8. Comunicazione e diffusione

I dati personali raccolti sono oggetto di comunicazione a terzi o di diffusione nei casi

espressamente previsti dal D. lgs. 33/2013 nonché da altra normativa applicabile vigente.

9. Destinatari dei dati

I suoi dati personali saranno trattati a cura delle persone autorizzate, preposte alle relative attività in relazione alle finalità perseguite, nonché dai soggetti eventualmente autorizzati al trattamento per conto del Titolare.

Per le finalità relative allo svolgimento delle attività, i dati potranno essere comunicati ai seguenti soggetti:

- enti pubblici, quali istituti di previdenza e assistenza sociale, altri enti privati;
- istituti di credito e di assicurazione;
- autorità di controllo e di regolazione specificamente previsti dalla vigente normativa;
- autorità giudiziaria;
- ANAC;
- controinteressati, partecipanti al procedimento, nell'ambito della vigente normativa in materia di trasparenza e pubblicità;
- qualunque altro soggetto, pubblico o privato, per l'espletamento di verifiche e controlli o di altre specifiche esigenze strumentali alla gestione del procedimento.

10. Periodo di conservazione dei dati

I suoi dati sono conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate.

A tal fine, anche mediante controlli periodici, viene verificata la pertinenza, non eccedenza e indispensabilità dei dati rispetto alle finalità.

I dati che, anche a seguito delle verifiche, risultano eccedenti o non pertinenti o non più indispensabili non sono utilizzati, salvo che per l'eventuale conservazione, a norma di legge, dell'atto o del documento che li contiene.

11. Trasferimento dei dati verso Paesi terzi

I suoi dati personali trattati per le predette finalità non sono trasferiti a paesi terzi all'esterno dell'Unione europea.

12. Diritti dell'interessato

Gli interessati possono esercitare i diritti garantiti dal RGPD, di cui agli artt. 15 e seguenti, laddove ne ricorrano i presupposti.

In particolare l'interessato, purchè ne ricorrano i presupposti, può esercitare i seguenti diritti:

- conoscere se il Comune di Bologna ha in corso trattamenti di dati personali che lo riguardano e, in tal caso, ottenere l'accesso ai dati oggetto di trattamento ed ha tutte le informazioni ad esso attinenti;
- chiedere la rettifica dei propri dati personali e/o l'integrazione di quelli ritenuti incompleti.

Le richieste devono essere rivolte al Titolare oppure al Responsabile, utilizzando gli indirizzi di posta elettronica sopra indicati.

13. Diritto di reclamo

Ai sensi dell'art. 77 del RGPD gli interessati, qualora ritengano che il trattamento dei dati personali a loro afferenti avvenga in violazione delle disposizioni del Regolamento, possono inviare apposito reclamo al Garante per la protezione dei dati personali (https://www.garanteprivacy.it/).

Ai sensi dell'art. 79 del RGPD, l'interessato ha diritto di proporre un ricorso giurisdizionale qualora ritenga che i diritti di cui gode, a norma del Regolamento, siano stati violati a seguito di un trattamento.

14. Modifiche

Il Titolare si riserva la facoltà di apportare alla presente Informativa tutte le modifiche ed integrazioni che riterrà necessarie, anche al fine di ottemperare a successive disposizioni

normative - regolamentari, dandone adeguata pubblicità agli interessati.
15. Disposizioni finali
L'interessato, mediante la partecipazione alla procedura di affidamento di cui trattasi, è reso edotto del contenuto della presente Informativa.
L'eventuale opposizione, alle disposizioni in essa contenute non consente la partecipazione dell'interessato alla procedura, essendo il trattamento necessario per le finalità sopra indicate.
Per tutto quanto qui non espressamente indicato, si rinvia alla normativa applicabile in materia di trattamento dati di cui al Regolamento (UE) 2016/679, al D. lgs. n. 196/2003 e s.m.i.

7) ALTRE INFORMAZIONI GENERALI

Ogni informazione relativa alla presente raccolta di manifestazioni di interesse potrà essere richiesta **esclusivamente per iscritto all'U.I. Contratti Gestione Beni Confiscati e Abusi dell'Area Risorse Finanziarie e Patrimonio, entro il giorno 02/12/2026 esclusivamente tramite e-mail all'indirizzo: ContrattiPatrimonio@comune.bologna.it** (rif. Area Risorse Finanziarie e Patrimonio, U.I. Contratti Gestione Beni Confiscati e Abusi, P.zza Liber Paradisus n. 10, 40129 Bologna).
Le risposte a quesiti di interesse generale saranno pubblicate (in forma anonima) sul sito internet del Comune di Bologna.
Il presente avviso viene pubblicato anche all'Albo Pretorio online dell'Ente, sul sito internet del Comune di Bologna e all'Albo camerale della C.C.I.A.A. di Bologna.
Organo competente per le procedure di ricorso: Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia-Romagna – Bologna.
Ai sensi dell'art. 3, comma 4, della L. n. 241/1990 e ss.mm. e ii. avverso il presente atto può essere proposto ricorso innanzi l'organo indicato entro i termini di cui al D.Lgs. n. 104/2010.

Il Dirigente
Arch. Mauro Muzzi
(Firmato digitalmente)

Allegati:
1. Fac simile manifestazione di interesse
2. Schema dichiarazioni sostitutive relative ai requisiti per la concessione in uso
3. Scheda descrittiva dell'unità immobiliare
4. Planimetria